

**Gemeinde Hausen
Landkreis Miltenberg**



**Digitalisierte Fassung des
Flächennutzungsplans vom 28. 11.1977**

einschließlich aller nachfolgenden Änderungen
und Berichtigungen bis zum 20.05.2021

Begründung

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planverfasser:

Stand: 09.11.2021



FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG

Mühlstraße 43

Telefon

E-Mail

ENERGIEBERATUNG

63741 Aschaffenburg

06021 411198

p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Fassung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

1. Flächennutzungsplan mit Änderungen
2. Bebauungspläne
3. Sonstiges

Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung

1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain
2. Trinkwasserschutzgebiete
3. Überschwemmungsgebiete
4. Landschaftsschutzgebiete und Biotope
5. Überörtliche Verkehrsanlagen
6. Überörtliche Versorgungsleitungen
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Ver- und Entsorgung
9. Altablagerungen und Altlasten
10. Ökoflächenkataster/ Kompensationsflächen

Teil 3 Landschaftsplan

Teil 4 Statistik

Teil 5 Umweltprüfung /Umweltbericht

Teil 6 Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Teil 7 Feststellungsbeschluss

Anlass

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1965. Seit dieser Zeit haben sich einige Rahmenbedingungen geändert.

- 1965 betrug die Bevölkerungszahl Hausens 1.359. Seit 1977 ist die Bevölkerungszahl von 1.493 Einwohner:innen bis 2004 um ca. 35% auf 2.021 Einwohner:innen gestiegen. Seitdem hat die Bevölkerung abgenommen, 2019 wurden 1.878 Einwohner:innen gezählt, was dem Bevölkerungsstand von 1992 ähnelt. Für die Zukunft werden bis 2031 ein (geringer) fortsetzender Rückgang der Bevölkerung und ein Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Daneben ist aufgrund des Alters der Planunterlagen die Lesbarkeit stark eingeschränkt.

Die Gemeinde Hausen hat beschlossen, ihren Flächennutzungsplan zu digitalisieren und auf einen aktuellen Stand zu bringen, um die Lesbarkeit zu verbessern und alle zwischenzeitlich erfolgten Tekturen in den Gesamtplan zu integrieren. Darüber hinaus wird der Plan mit allen in dieser Zeit rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen abgeglichen.

Damit erhält die Gemeinde ein zeitgemäßes Planinstrument als Grundlage für die Überprüfung der Planungsziele sowie eine eventuelle Korrektur, Ergänzung bzw. Fortschreibung.

In den digitalen Flächennutzungsplan wurden über die reine Übertragung der Inhalte hinaus nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen in ihrer aktuellen Fassung nachrichtlich übernommen. Der digitale Flächennutzungsplan enthält somit die geplante Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Das Planwerk wird dann den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird der Plan mit Begründung im Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung eingereicht.

Da es sich um eine reine Digitalisierung handelt und keine Neuplanungen aufgenommen werden, ist ein einstufiges Verfahren möglich.

In einem weiteren Schritt kann in den politischen Gremien die zukünftige Entwicklung der Gemeinde festgelegt werden. Die Zielfindung erfolgt jedoch nicht über die formelle Bauleitplanung, sondern informell über einen Ortsentwicklungsplan. Anschließend kann auf dieser Basis eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder für überplante Teilbereiche erfolgen.

Dieser zweite Schritt dient nur der Erläuterung. Er ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans vom 28. November 1977 einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Fassung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

1. Flächennutzungsplan mit Änderungen

In die digitale Planfassung mit Stand vom 11.01.2022 wurden folgende Änderungen integriert:

- **Urfassung**
Rechtskräftig seit 19.08.1965, Planunterlagen liegen nicht vor.
- **1. Änderung**
Genehmigt ohne Auflagen gem. Bescheid (Nr. 420-925a92/77) durch die Regierung von Unterfranken vom 23.12.1977.
- **2. Änderung (Planbezeichnung: FNP-Erweiterung)**
Rechtskräftig seit 19.02.1982, Planunterlagen liegen nicht vor.
- **3. Änderung (Planbezeichnung: FNP-Änderung)**
Genehmigt ohne Auflagen gem. Bescheid (Nr.420-4621.06-1/86) durch die Regierung von Unterfranken vom 22.08.1990.

Änderungen:

1. Erweiterung der Grünfläche (Friedhof) östlich des bestehenden Friedhofs (St.-Michael- Kirche),
 2. Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Am Hofacker“,
 3. Ausweisung Regenüberlaufbecken südlich der südlichen Ortsdurchfahrts-grenze,
 4. Eintragung Trafostationen und Elektrizitätsleitung mit Schutzstreifen im gesamten Gemeindegebiet,
 5. Eintragung „Abgrenzung Schutzzone Naturpark Spessart“ im gesamten Gemeindegebiet,
 6. Eintragung Überschwemmungsgebiet im gesamten Gemeindegebiet
 7. Eintragung Trasse Verrohrung Golagraben,
 8. Erweiterung Gewerbegebiet „Hintere Bain“,
 9. Erweiterung Wohnbaugebiet „Vordere Bain“ südlich des Bebauungsplans „Knüchel“,
 10. Ausweisung Grünfläche nördlich Gewerbegebiet „Hintere Bain“,
 11. Erweiterung Mischgebiet „Untere Hohle - In den Brückenacker“.
- **Änderung des Flächennutzungsplanes**
Bereich „Am Weinberg“, rechtskräftig seit 04.07.2013 (Aktenzeichen 51-6100-FNP-16-2013-1)

Neuplanungen werden in den Flächennutzungsplan **nicht** aufgenommen. Es wurden jedoch Abgleiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorgenommen. Sofern abweichende Flächendarstellungen vorlagen, wurden sie im Flächennutzungsplan die der jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungspläne angepasst.

2. Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne weichen von den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplans ab:

- **Ordnungsnummer 1 – „Einplanung eines Weges“**, rechtskräftig seit 17.11.1965
Teile des im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 Dorfgebiet. In den digitalisierten Flächennutzungsplan wird die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen.

Folgende Bebauungspläne stimmen mit den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplans einschließlich seiner Tekturen/Berichtigungen überein:

- **Ordnungsnummer 2 - „Am Eichelsbacher Pfad“**, rechtskräftig seit 15.12.1982
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 3 - „Am Fuchsloch“ und „Am Hüttenberg“**, rechtskräftig seit 19.02.1982
 1. Änderung „Am Fuchsloch“: Änderung Feldweg, rechtskräftig seit 20.04.1988
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 4. Änderung „Am Hüttenberg“: Änderung Baugrenze oder Geltungsbereich, rechtskräftig seit 31.07.1997
 5. Änderung „Am Fuchsloch“: Änderung MI zu WA und Grünfläche, rechtskräftig seit 28.05.2020
- **Ordnungsnummer 4 - „Am Hofacker“**, rechtskräftig seit 03.03.1993
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 2. Änderung: Anpassung Bereich Fl. Nr. 4500/17 und der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 24.04.1997
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Nebenanlagen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 5 – „Am Leidersbacher Weg - Stutz“**, rechtskräftig seit 08.08.1980
 1. Änderung: Änderung Nr. 10 Erich Wolf Straße, rechtskräftig 21.03.1989
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 6 – „Buchenacker I“**, rechtskräftig seit 03.06.1966
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991

2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
- **Ordnungsnummer 7 – „Buchenacker II“ und „Sulzbacher Weg“**, rechtskräftig seit 21.08.1967
 1. Änderung: Erweiterung WA „Buchenacker II“, 30.04.1982
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 27.11.1991
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 8 – „Kirchenweg“**, rechtskräftig seit 15.12.1982
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
 2. Änderung: Anpassung der textl. Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 3. Änderung: Anpassung der textl. Festsetzungen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 9 – „Knüchel“**, rechtskräftig seit 23.09.1974
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 29.11.1989
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 20.12.2007
- **Ordnungsnummer 10 – „Schafrain“**, rechtskräftig seit 25.08.1978
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 27.11.1991
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen, rechtskräftig seit 28.11.1996
- **Ordnungsnummer 11 – „Untere Hohle - In den Brückenäcker“**, rechtskräftig seit 15.12.1982
 1. Änderung: Anpassung Bereich Fl. Nr. 3023 / An der Quellenstraße, rechtskräftig seit 24.04.1991
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 27.11.1991
- **Ordnungsnummer 12 – „Am Weinberg“**, rechtskräftig seit 04.07.2013

Die im Rahmen der Übertragung von rechtskräftigen Bebauungsplänen ergänzten Kompensationsflächen sind unter Punkt 11: Ökoflächenkataster/ Kompensationsflächen aufgeführt.

3. Sonstiges

Folgende Darstellungen wurden aufgrund der Bestandssituation im Flächennutzungsplan korrigiert bzw. angepasst

Post

Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Symbol Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Post“ entfällt (Brunnengasse/ Dornauer Weg).

Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen

Es wurden nur punktuelle Darstellungen ohne Flächenausweisung übertragen.

MD/ WA

Zwischen *Hauptstraße* und *Marienstraße* verläuft im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1977 die Grenze zwischen MD und WA entlang des Überschwemmungsgebietes und nicht entlang der Grundstücksgrenzen. Da sich das Überschwemmungsgebiet verschoben hat wurde in der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans die Art der baulichen Nutzung an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Grünfläche zwischen St.-Michael-Straße und Sulzbacher Weg

Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1977 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da keine landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle stattfindet oder geplant ist, wird diese Fläche in der digitalisierten Fassung entsprechend der bestehenden Nutzung als Dauergrün/ Brachfläche dargestellt.

Randeingrünung auf Privatflächen

Sind Randeingrünungen auf den privaten Grünflächen in Bebauungsplänen als endgültiger Ortsrand dargestellt, so wurden diese in die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans übertragen. Wenn kein Bebauungsplan vorliegt und der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Randeingrünung enthält, wurde diese auch im digitalisierten Flächennutzungsplan dargestellt.

Spielplatz zwischen Erich-Wolf-Straße und Adolf-Mayer-Straße

Der im B-Plan „Am Leidersbacher Weg – Stutz“ vorgesehene Spielplatz zwischen Erich-Wolf-Straße und Adolf-Mayer-Straße existiert nicht und die Gemeinde strebt keine Errichtung eines solchen dort an. Die Signatur wird somit nicht dargestellt.

WA-Erweiterung: B-Plan „Sulzbacher Weg“

Die Gebäude auf den Flurstücken 1070 und 1068 (Sulzbacher Weg 37 u. 39) liegen laut rechtskräftigem B-Plan „Sulzbacher Weg“ nicht vollständig im WA-Gebiet. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen wird die Bebauung im digitalisierten Flächennutzungsplan vollständig als WA dargestellt.

WA-Erweiterung: B-Plan „Sulzbacher Weg“

Das Gebäude auf dem Flurstück 861 (Sulzbacher Weg 18) liegt laut B-Plan „Sulzbacher Weg“ teilweise auf einer dort festgesetzten Grünfläche. Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

WA-Erweiterung: Bebauung Leidersbacher Weg

Die Gebäude auf den Flurstücken 5036 und 5037 (Leidersbacher Weg 16 und 18) liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen werden die Flächen als WA dargestellt.

Sondergebiet „Festhalle“

Die Halle auf einem Teil des Flurstücks 1153/1 (Dornauer Weg 29) liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen wird die Teilfläche als Sondergebiet „Festhalle“ dargestellt.

WA-Erweiterung: Bebauung Hauptstraße

Die Gebäude auf den Flurstücken 4289, 4289/2, 3265/6, 3265/7 und 3265/4 liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher

Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen werden die Flächen als WA dargestellt.

WA-Erweiterung: Dornauer Weg

Die Gebäude auf den Flurstücken 3541, 3522, 982/1 (Dornauer Weg 4b und 4c) liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen werden die Flächen teilweise als WA dargestellt.

MD-Erweiterung: Zwischen Steinhohle und Eselspfad

Die Gebäude auf den Flurstücken 2598 und 5097 (Steinhohle 12 und Eselspfad 7) liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen werden die Flächen entsprechend der angrenzenden Nutzung als MD dargestellt.

WA-Erweiterung: Am Fuchsloch

Das Gebäude auf dem Flurstück 4354 (Am Fuchsloch 27) liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen wird die Fläche teilweise als WA dargestellt.

MD-Erweiterung: Bebauung Hauptstraße

Das Gebäude auf dem Flurstück 220 (Hauptstraße 12) liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1977 teilweise in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung wird die Fläche teilweise als MD dargestellt.

Grüngut-Sammelplatz

Auf einem Teil des Flurstücks 2076 wurde ein Grüngut-Sammelplatz mit Genehmigung der Gemeinde errichtet. In der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Sondergebiet „Grüngut-Sammelplatz“ dargestellt.

Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung

1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem **Regionalplan - Region Bayerischer Untermain** abgeglichen, um zu überprüfen, ob die Darstellungen mit denen des Regionalplanes übereinstimmen.

Obwohl der Regionalplan in einem wesentlich größeren Maßstab (M 1:100.000) erarbeitet wird und die Abgrenzung von Bereichen somit sehr viel ungenauer dargestellt ist, werden die entsprechenden Flächen in den Flächennutzungsplan übertragen, um zu vermeiden, dass die Vorgaben der Regionalplanung bei Planungsvorhaben übersehen werden.

Folgende Darstellungen betreffen die Gemeinde Hausen:

1.1 Regionalplan Karte 2
Siedlung und Versorgung aus Lesefassung vom 25.10.2011



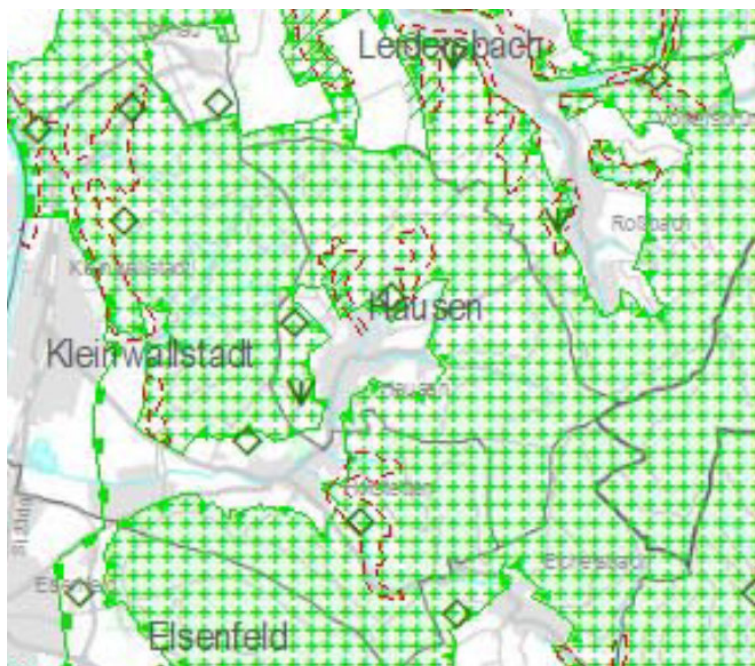
Regionalplan Karte 2 (Plan unmaßstäblich)

a) Hauptversorgungsleitungen (Elektrizität/ Gas)

Innerhalb der Siedlungsfläche und von Süden nach Nord-Osten verlaufen Mittelspannungsfreileitungen der Bayernwerk GmbH (siehe auch Punkt: 6. Überörtliche Versorgungsleitungen).

Im Bereich der Nord-Süd-Trasse verläuft außerdem eine Ferngasleitung.



1.2 Regionalplan Karte 3 – Landschaft und Erholung vom 24.09.2010



Regionalplan Karte 3 (Plan unmaßstäblich)

Der Planausschnitt zeigt die verbindlichen, landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuze) mit den entsprechenden Schutzzone.

Entlang von Waldrändern und Bachläufen sind Bereiche, die die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile (rot gestrichelte Linie) enthalten, gekennzeichnet (Näheres siehe Punkt 4 – Schutzgebiete Natur).

Als landschaftspflegerische Maßnahmen werden Bereiche für die Erhaltung der bestehenden Nutzung , sowie die Offenhaltung von Flächen  (aus Landnutzung ausgeschiedene bzw. ausscheidende Flächen) dargestellt.

1.4 Ausgewiesene Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb der Gemarkung Hausen gibt es keine Naturdenkmäler (ND)

1.5 Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb der Gemarkung Hausen gibt es keine geschützten Landschaftsbestandteile (LB)

2. Überschwemmungsgebiete

Gewässer 3. Ordnung:

Für den Triebgraben, ab Ortsbereich: Neuer Graben gibt es ein Überschwemmungsgebiet laut FNP-Änderung 1990. Dieses wurde in die digitalisierte Fassung übertragen.

3. Trinkwasserschutzgebiete

In den Plan wurden die festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebiete übertragen.

Festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet "Hausen (Miltenberg)"

Gebietskennzahl: 2210612100103, festgesetzt am 20.10.2003

(Fachbehörde WWA AB)

Zonen I bis III

Geplantes Trinkwasserversorgung „Kleinwallstadt“

Vorgeschlagene WSG-Grenzen, Stand 04/2015

(HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH)

Zone IIIB

In den Plan wurde das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Trinkwasserschutzgebiet „Quellen I und II“ nicht übertragen, da es am 26.06.2013 mit Verordnung des Landratsamts Miltenberg aufgehoben wurde.

4. Schutzgebiete Natur

4.1 Naturpark und Landschaftsschutzgebiete

Es wurde

- der Naturpark Bayerischer Spessart NP-00015 (das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks, daher erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung)

sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets:

- innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone), LSG-00561.01 | LSG-BAY-02

aus der Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de Stand 2020 übernommen.

4.2 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Im südwestlichen Gemeindegebiet wurde das FFH-Gebiet (DE6121371) ausgewiesen und in die Planzeichnung übertragen.

Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Gemeindegebiet.

4.3 Biotope

Die dargestellten Biotope (kein Schutzstatus) wurden aus der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt übernommen (Stand 2020). Die Daten basieren auf der Biotopkartierung von 1986.

Die Biotope dienen der Orientierung, mit welcher Eingriffsschwere bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne zu rechnen ist bzw. wo die Aufwertung der Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen vermutlich nicht möglich ist.

5. **Überörtliche Verkehrsanlagen**

5.1 Überörtliche Straßenverkehrsflächen

Durch das Gemarkungsgebiet verläuft die Kreisstraße MIL 25 als „Hauptstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrten.

Ortsdurchfahrtsgrenzen:

Außerhalb der Ortsdurchfahrten gelten folgende Anbaubeschränkungen:

Kreisstraßen:	15 m Anbauverbotszone
	30 m Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der OD-Grenzen gelten keine Anbauverbotszonen.

Um zu verdeutlichen, an welchen Streckenabschnitten keine Anbauverbotszonen bestehen, wurden die OD-Grenzen aus dem BayernAtlas in den digitalisierten Flächennutzungsplan übertragen.

5.3. Rad- und Wanderwege

In den digitalisierten Flächennutzungsplan wurden die im Gemarkungsgebiet verlaufenden überörtliche Wanderwege („Fränkischer Marienwanderweg“) nachrichtlich übertragen. Fahrradwege sind nicht vorhanden.

6. **Überörtliche Versorgungsleitungen**

6.1 Ferngasleitungen

Ggf. im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen

6.2 Elektrizitätsversorgung

6.2.1 Bayernwerk Netz GmbH

Im Gemeindegebiet verlaufen

- 20kV-Mittelspannungsfreileitungen mit einer Schutzzone von 10,0m bis 15,0m beiderseits der Leitungsachse sowie
- 20kV-Mittelspannungskabel, Schutzstreifenbreite von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse

Es sind alle verlegten 20-kV-Kabel innerhalb der bebauten Ortslage dargestellt, wobei aus Gründen der Lesbarkeit des Plans auf die Darstellung der Schutzzone verzichtet wird. Die außerhalb liegenden 20-kV-Freileitungen sind alle mit Schutzzone dargestellt.

Die genaue Fortführung einzelner Leitungen kann bei Bedarf den Leitungsplänen der Versorgungsträger entnommen werden.

Es wurden die Standorte der Trafostationen übertragen.

6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch die Gemeinde Hausen.

Hochbehälter:

die im rechtskräftigen FNP dargestellten Wasserhochbehälter wurden in die digitalisierte Planfassung übertragen.

7. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Innerhalb der Gemarkung liegen zahlreiche Bodendenkmäler, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei der Durchführung baulicher Maßnahmen auf der Grundlage anderer planungsrechtlicher Bestimmungen oder auch bei sonstigen verfahrensfreien Maßnahmen zu beachten sind.

Textauszug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bauaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Maßnahme erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach

vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Marktgemeinde Sulzbach a. Main ggf. erforderliche (Rettungs-) Grabungen durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser ggf. die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

7.1 Auszug aus der Denkmalliste – Bodendenkmäler (Liste vom 15.04.2020)

- **D-6-6121-0055** Siedlung der Linearbandkeramik. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0111** Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen Kath. Kirche St. Michael von Hausen mit frühneuzeitlichem Vorgängerbau und Körperbestattungen im Kirchhof. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0112** Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Muttergotteskapelle am Kapellenberg. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0120** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 4

Alle Bodendenkmäler wurden in die digitale Fassung des FNP übertragen. Zu berücksichtigen ist, dass regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

7.2 Auszug aus der Denkmalliste – Baudenkmäler (Liste vom 15.04.2020)

- **D-6-76-128-8 Am Roßbacher Weg.**
Bildstock, Postament mit Achteckpfeiler und Kreuzdach Nischenaufsatz mit seitlichen Reliefs 'Kruzifix', Sandstein, bez. 1626, Metallmanschette und Kreuzbekrönung modern. nachqualifiziert

- **D-6-76-128-9 Am Roßbacher Weg; Auf'm Guckert; Nähe Ostringstraße; Am Weinberg; Ostringstraße; Ostringstraße 29; Auf dem Rad; Ober'm Wassergraben; Im alten Nack; Am Rad; Alter Nack.** Kreuzweg mit Kapelle; Kapelle, unverputzter Sandsteinbau und offene Vorlaube auf Holzstützen unter gemeinsamem Satteldach, verschiefertes Dachreiter mit gestreckter Zwiebelhaube und hoher Kreuzbekrönung, bez. 1932; 14 Kreuzwegstationen, verputzte Mauerblöcke mit dachförmiger Ziegelabdeckung und eiserner Kreuzbekrönung, auf der Vorderseite Mosaikbilder und darunter Stationsnummerierung, 1. Hälfte 20. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-3 Am Weinberg; Ostringstraße.** Bildstock, Kreuztonnendach-Reliefaufsatz mit archaisch anmutenden Darstellungen 'Kruzifix', 'Madonna' und 'Maria im Kindbett' (?) jeweils in Muschelnischen, Sandstein, bez. 1710, Pfeiler ersetzt. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-1 Hauptstraße 42.** Ehem. Kath. Kirche St. Michael, Saalkirche mit eingezogenem dreiseitig schließendem Chor, Satteldach und massiver Giebelreiter mit Dreiecksgiebeln und kurzem verschiefertem Spitzhelm, Sandsteinquaderbau mit sparsamen Gliederungen, Rundbogenstil, bez. 1851; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-6 Hauptstraße 72.** Gedenkstein in Form eines Bildstockes, für den an dieser Stelle plötzlich verstorbenen 25jährigen Michael Kempf, Inschriftpostament mit Volutensäule und Kreuzdach-Nischenaufsatz, Sandstein, Neorenaissance, bez. 1900. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-11 Kirchenweg; Mittlere Kirschendelle.** Bildstock, Postament mit Säule und Kreuzdach Nischenaufsatz, drei seitliche Reliefs mit 'Kruzifix' (zweimal) und 'Cherub', eiserne Kreuzbekrönung, Sandstein, 17. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-10 Kirchhöhe.** Kapelle, kleiner Satteldachbau auf rechteckigem Grundriss, Mauerwerk verputzt mit Werksteinrahmungen, Rundportal bez. 1754, hölzerne Vorlaube, neu. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-5 Kirchplatz 5.** Gefallenendenkmal, Namenstafeln der Gefallenen des 1. und 2. Weltkriegs, und bekrönende Pietà, Steinguß (?), 1927. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-7 Kleinwallstädter Weg; Ober'm Katzenrain.** Bildstock, Achteckpfeiler mit Kreuzdach Nischenaufsatz, Sandstein, bez. 1725. nachqualifiziert
- **D-6-76-128-2 Quellenstraße 1.** Bildstock. nachqualifiziert

8. Ver- und Entsorgung

In der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans bleiben die dargestellten Bauflächen in ihrer Größe unverändert. Es werden keine zusätzlichen Erweiterungen von Bauflächen vorgenommen.

Trinkwasser

Die Gemeinde Hausen wird durch einen Brunnen in allen ihren Ortsteilen mit Trinkwasser beliefert. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung ist gewährleistet.

Abwasser

Die Gemeinde Hausen ist seit 1970 Mitglied des Zweckverbands Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME), dessen Kernaufgabe die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist.

9. Altablagerungen und Altlasten

9.1 Altablagerungen

Gemäß Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG besteht im Gemeindegebiet Hausen folgende Altablagerung (Abfrage LRA MIL 01/2021):

1. Erdaushubdeponie „Die Eichen“, Fl. Nr. 2078, Altlastenkataster Nr. 67600026 (ehemals „Hausmülldeponie „Am Triebgraben“ aus FNP-Urfassung rechtskräftig seit 28.11.1977).

9.2 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG bestehen im Gemeindegebiet Hausen keine Altlasten (Abfrage LRA MIL 01/2021).

10. Ökoflächenkataster/ Kompensationsflächen (08/2020)

In den digitalisierten Flächennutzungsplan wurden Kompensationsflächen und die Flächen des Ökoflächenkatasters wie folgt übertragen:

- 1) Darstellung der im BayernAtlas im Gemeindegebiet Hausen gelisteten Flächen (Stand August 2020):
 - Ausgleichs- und Ersatzflächen: ÖFK ID 170243
 - Flächen auf dem Ökokonto der Gemeinde Hausen: ÖFK ID 165315
ÖFK ID 146390

Teil 3 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hausen gibt es keinen Landschaftsplan.

Teil 4 Statistik

4.1 Statistische Angaben

(aus Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand März 2020)

Am 31.03.2020 waren 1.873 Personen in Hausen gemeldet. Am Stichtag des letzten Zensus (30.06.2011) betrug die Bevölkerungszahl 1.878 Bürger*innen.

Seit 1960 ist die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2000 auf 1.990 Einwohner*innen angewachsen, danach gab es wechselnd leichte Verluste und Gewinne bis zum aktuellen Stand von 1873 Einwohner*innen im Jahr 2020.

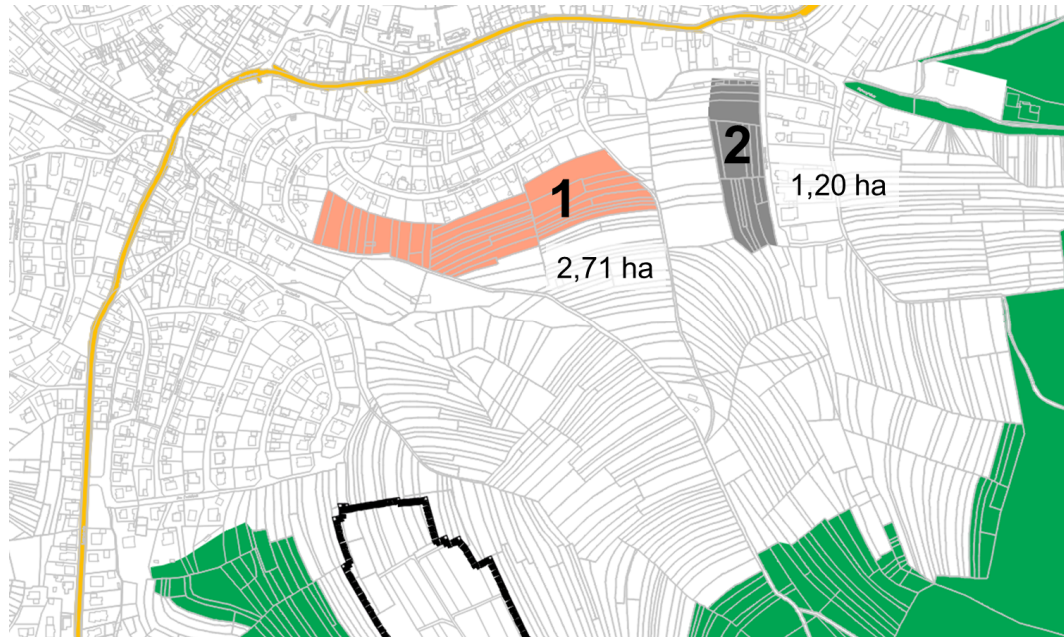
Nach dem Demographie-Spiegel wird für Hausen eine minimal abnehmende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2031 soll die Bevölkerungszahl auf 1.850 zurückgehen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird von 43,2 (2017) auf ca. 46,5 (2031) steigen. Zum Vergleich:

	2018	2038
Bayern	43,8	43,8
Unterfranken	44,8	47,4
Landkreis Miltenberg	44,8	47,9

Der Vergleich zeigt, dass Hausen im Vergleich zur Region ein niedrigeres Durchschnittsalter aufweisen wird.

4.2 Zuwachsflächen



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Bei nachfolgender Aufschlüsselung wurden Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage **nicht** berücksichtigt.

4.2.1 Wohnbauflächen

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 2,71 ha auf.

Vordere Bain (Nr. 1) ca. 2,71 ha

Zusätzliche Wohnbauflächen wurden im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

4.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 1,20 ha auf.

Hintere Bain (Nr. 2) ca. 1,20 ha

Zusätzliche gewerbliche Bauflächen wurden im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

Teil 5 Umweltprüfung /Umweltbericht
(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

5.1. Vorprüfung des Einzelfalls

(§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

5.2. Merkmale des Vorhabens

Mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern es wird die bestehende analoge Planfassung in eine digitale Planfassung übersetzt. Parallel dazu werden in die Planfassung die älteren Flächennutzungsplanänderungen übertragen, die Darstellung mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abgeglichen und genehmigte Bauanträge im Außenbereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden aktuelle nachrichtliche Übernahmen (Versorgungsleitungen, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Biotope und Landschaftsschutzgebiete, Denkmäler usw.) in den Plan übertragen.

5.3. Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Wasser und Boden,
3. Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst, die auch bisher zulässig waren.

5.4. Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass Bauflächen weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplanten Nutzungen negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Teil 6 Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Verfahren

Die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes beinhaltet:

- Die Übertragung der analogen Flächendarstellungen des festgestellten Flächennutzungsplanes vom 28.11.1977 (gem. Bescheid Nr. 420-925a92/77) einschließlich seiner Tekturen,
- Abgleich mit und ggf. Anpassungen an rechtsverbindliche Bebauungspläne,
- Korrekturen und Ergänzungen auf Grund anderer Rechtsverbindlichkeiten (Baugenehmigungen, Planfeststellungen),
- Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen.

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans enthält keine Neuplanungen.

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans ersetzt die bisher analog vorliegende Fassung des Flächennutzungsplans einschließlich aller bisherigen Tekturen. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Dies ermöglicht die Durchführung im vereinfachten (einstufigen) Verfahren nach § 13 BauGB.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

[wird ergänzt]

6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

6.3.1 Am Verfahren beteiligt wurden:

[wird ergänzt]

Der Planung zugestimmt haben:

1.

Keine Stellungnahme sind eingegangen von:

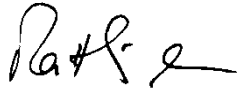
1.

Folgende Stellungnahmen (Anregungen und Hinweise) wurden behandelt:

Teil 7 Feststellungsbeschluss

Mit Datum vom __.__.2022 hat der Gemeinderat die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2022 festgestellt.

Aschaffenburg, den 09.11.2021
Entwurfsverfasser



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Hausen, den __.__.2022

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Hausen**